读史札记

清代广东田宅买卖文书“定帖”探析

范金民

清代民间田宅买卖，为完成所有权的转移，需要书立自典契、绝卖契、找契、推收契、杜绝契和加找契等各种文书。这一过程和内容，已为学界熟知，既有研究也多是如此展开立论的。然则是否买卖双方一旦合意即会签订正契，直接完成田宅转移过程？在此之前是否需要有些前期准备，以确保一应交割手续的切实落实？如果需要书立相应文书，则与历史上的相关文书，又有何种区别与联系？笔者曾经撰文，对江南、汉口、和州的田宅买卖文书作过初步探讨。[①] 今拟扩大范围，延及广东，增加事例，再作申论，并比较各地情形，以期进一步探明清代各地田宅买卖文书的签订步骤及其样式种类，厘明各地田宅买卖的过程，并阐明各地文书的共性。

一、广东的“定帖”

有关清代广东的田宅买卖文书，杨国桢在其《明清土地契约文书研究》一书中引录顺德县嘉庆三年（1798）和南海县道光七年（1827）两件绝卖田文契，均言明“写立定帖”，[②] 揣测文书语意，显见立有名之曰“定帖”的文书。依据这些文契，杨国桢又敏锐地指出：“值得一提的是，珠江三角洲和江苏一样，存在问帐制度的遗俗。”笔者见闻狭窄，至今殊少见到他人研究提及广东之“定帖”类原件文书并做出解读。[③] 现依据相关材料，试对广东田宅买卖的文契书立作些探讨。

关于“定帖”，《广东土地契约文书（含海南）》一书收有南海县内分别书立于同治十三年（1874）十月、光绪二十三年（1897）三月、光绪二十七年十一月、光绪二十八年六月、宣统元年（1909）二月十九日和二十日的卖田定帖 6 件，后又获见道光五年广州潘培春堂出售回澜（栏）桥房产给东生行出立的定帖 1 件，从网上下载到 1940 年南海县“定帖”1 件。今选择道光、

[收稿日期]　2024-08-07
[作者简介]　范金民（1955—　），男，苏州工学院中国清史南方研究院、南京大学历史学院教授，常熟 215500，jmfannj@163.com

① 范金民：《“草议”与“议单”：清代江南田宅买卖文书的订立》，《历史研究》2015 年第 3 期；范金民：《“水程”与“议约”：清代汉口房地产卖契的书立——以徽州文书为中心的探讨》，《安徽大学学报》2021 年第 5 期；范金民：《“水程”与“议单”：清代和州等地房地产文书的书立》，周晓光主编：《徽学》第 17 辑，社会科学文献出版社，2022 年，第 1–12 页。

② 杨国桢：《明清土地契约文书研究》，人民出版社，1988 年，第 369–371、373 页。其中南海县道光七年绝卖田文契原文作“写立空帖”，当作“写立定帖”。

③ 目前只有潘剑芬博士对道光五年广州潘培春堂出售回澜桥房产给东生行出立的定帖进行过一定解读，见潘剑芬：《剑桥大学怡和洋行档案中的十三行潘宅买卖契约考释》，纪宗安、马建春主编：《暨南史学》第 18 辑，暨南大学出版社，2019 年，第 198–214 页。

同治、光绪时期的 3 件定帖，移录如次。

定帖 1：潘培春堂出售回澜桥房产定帖

立明永远断卖行铺地段定帖人潘培春堂。今有承祖经分自己名下晋孚行壹间，左右甫腮贰间，坐在十三行街回栏桥脚，坐南向北，正间深四进，头进阔贰拾三桁，后三进每阔五拾九桁，后进左边通西濠，左右甫腮，每深一大进，每阔壹拾五桁。兹于道光二年九月廿日，突遭回禄之后，本堂实因工费浩繁，无力修造，出账召人承买，取要实地价，当面成元洋钱柒千大圆，每元七钱一分五厘（按，原作苏州码），上平兑足老司码平。先召房亲人等，各不愿售，次凭中友潘君硕引至东生大宝行承买。一实依口还足地价银七千大元，每元七钱一分五厘（按，原作苏州码），不成元上平兑足老司码平。即日当中写立定帖，先收到定银叁百两，余银准于本月二十日内书写卖契之日如数一盘兑楚。自卖之后，任从东生大宝行卜吉修整。此行甫地段，委系培春堂承祖经分自己名下之业，与别房叔兄弟侄无干，既非蒸尝留祭之业，亦无一业两契重复典当等弊，如有来历不明与及别人争论，系培春堂同中理明，不关东生大宝行之事。今欲有凭，先此写立定帖一纸送交收执，所有上手红白契纸，俟主卖契之日，一并再送，合先批明为立。

一、实卖出晋孚行一间，左右甫腮二间，地段深阔列明定帖内。

一、实收到地价番面净元定银叁百两老司码。

道光五年七月初八日

中友潘君硕（签字）

立明永远断卖行甫地段定帖人潘培春堂的笔（签字）①

定帖 2：大坦尾泥洲滘围田定帖

立明永远断卖围田定帖人南海县潘赞勤，今因急用，母子酌议，愿将承父遗下经分名份围田二丘，坐在南海县泮塘埠，土名大坦尾泥洲滘，中则民税九亩余，出账召人承受。每亩取回时价银五十四两正。签书酒席，一概俱在价内。先召房亲人等，各不愿受，次凭中人梁葵、梁基、黄照引至余庆堂看合承买，每亩依口还足价银五十四两正，成员司码平兑。此系三面言明，两家允肯，即日当中潘赞勤母子亲手收卖田定银五十两正，并无低伪。买主反悔，定银不追；卖主反悔，定银加倍交还。此系明买明卖，并非债折等情。倘有重典重当揭借银两与及别人争论，系卖主同中理明，不干买主之事。俟丈量标插明白，择吉立大契交易。恐口无凭，即日当中立定帖一纸为据。

一、实潘赞勤母子亲手收到卖田定银五十两正。司码。十一月初八日收到银二百四十二两。

又收五十三六钱（按，疑留一“两”字，即五十三两六钱），连定合共三十伯（按，应为三伯）四十五两六钱正。

同治十三年十月初八日 立明断卖围田定帖人潘赞勤的笔②

定帖 3：曾远平、畅平向张志业立卖田定帖

立明卖田定帖人曾远平、畅平，今承祖父遗下田二丘，坐落张家埠内，土名珠边，该税八分零，每亩价银六十五两；又一丘土名广大园，该税五分零，每亩价银一百零六，出帐召人承买。先召房亲人等，各不允就，次凭中人张信枝问到张志业承买。即日收定银五两正。其田准三月内丈量交易。如有买主反悔，定银不追；卖主反悔，定银加倍。立此定帖一纸，交执存据。

光绪廿三年三月初七日 立卖田定帖人曾远平、畅平的笔③

上引 3 件广东出卖田宅定帖，时间早者在道光五年七月初八日，最晚者在光绪二十三年三月初七日，涵盖了清代中后期的 70 余年，而其地域集中在广州府城及周边，即珠江三角洲范围。

① 转引自潘剑芬《剑桥大学怡和洋行档案中的十三行潘宅买卖契约考释》一文，笔者重新标点（下同）。

② 谭棣华、冼剑明编：《广东土地契约文书（含海南）》，暨南大学出版社，2000 年，第 121 页。

③ 谭棣华、冼剑明编：《广东土地契约文书（含海南）》，第 158 页。

观其内容，虽文字繁简不一，似乎愈后愈简，但基本要素大致相同——定帖均由卖主出立；说明诸如田名、四至坐落、面积大小、应纳税银、卖田价格等一应细目；声明曾经“出账召人承买，先召房亲人等，各不允就，次凭中人”介绍，某人承买；叙明已经收到定银；约定收银后双方不得反悔，若买主反悔，定银不退，而卖主反悔，定银加倍交还。有些定帖还说明中介费用以及由买卖双方承担。由文契载明的这些要素可知，定帖是在卖主遵循制度规定和地方习俗的前提下，确定买主之后，在与买主签订正契之前先行签订的文书。如果将定帖与其他地区同类文契作比较，观其内容，就其“出账召人承买，先召房亲人等”而言，与清代及此前历代江南的经账无异；就其交过定银，不得反悔，如悔加罚而言，则与江南的草议、湖北汉口和安徽和州的水程以及其他地区的议单无异。

二、广东签订“定帖”后的正契

仅凭上引 3 件定帖，似乎还不足以说明广东田宅买卖文书的形式、过程及其落实情形。幸运的是，如今我们既能看到定帖原件，也能较为方便地看到定帖具立后的正契（广东也称大契），正契往往言明前此是否立过定帖。就目前所见，最早声明立过定帖的正契，是南海县卖地人立于康熙四十年（1701）十二月的正契。此外，至少有广州地区和南海县立于嘉庆十一年、十六年，道光三年、二十五年，咸丰九年（1859），光绪五年、七年（5 件）、八年、二十六年（4 件）的十几件正契，都曾声明是否立过定帖，[①] 时段覆盖从清初延亘到清末的 200 余年，颇有助于说明清代广东田宅文契的具立过程。其中至少有一宗田产买卖（即前引“定帖 2”）既存留了定帖，又存留了正契，真正若合符契。今选择清代前期和后期各一例，出示如次。

正契 1：黄而祥向关翔万立卖地契

立卖地契人黄而祥，男荣郎、荣亮，今有承祖父遗下经分桑基地，该税六分三厘，坐落土名九江乡长兴社，东至黄宾界，西至众路界，南至黄日宾路界，北至自己兄弟界，四至明白。今因移换，父子商议，愿将此地出卖，每分取实价银四两六钱六分五厘，良马银水九六白。先召亲房人等，各不承买，凭中人关悦卿执账送至本坊关翔（万）承买。三面言明，每分价银四两六钱六分五厘，并良马九六白。所有税根供墨、株桑麻、水岸路花枝等项，俱入价内，另签书等，共银六钱。二家允肯，就日写立定帖。而祥父子当中领得定银一十七两，良马九六白。择今吉日，丈量明白，立杙立契。所有价银，当中领足地价银共二十九两三钱九分，并无低伪少欠。此地系而祥父子承父祖经分物业，与别人无干。且前日并无按当理明不二买主之事，的系明卖明买，不是债负准折，日后任从买主照随便走此通衢，永远通行。北边路界，照屋前之路直达至北头关殿彩界，永远通行，不得多端生事。其石中藏子户黄户，任从关翔万随便收归本户办纳粮差，二家不得多推异言。恐口无凭，特立卖契一纸交执存据。

中人关悦卿

见卖地侄吉郎

见卖地侄荣太

黄而祥男荣亮　见卖地侄荣圆

康熙四十年二月吉日　立卖地契人黄而祥男荣郎代笔[②]

正契 2：大坦尾泥洲滘围田契　布颁图字五十三号

立明永远断卖围田契人潘赞勤、赞襄，系南海县人，现在西门外三圣社居住。今有承父遗下经分名份围田三丘（按，对照定帖和此正契所载，可能是二丘），坐在南海县泮塘埠，土名

① 谭棣华、冼剑明编：《广东土地契约文书（含海南）》，第 3、124、127、128、136、138、139、140 页。

② 谭棣华、冼剑明编：《广东土地契约文书（含海南）》，第 163–164 页。

大坦尾泥洲滘二丘，中则民税七亩七分八厘九毫一丝，又土名河沙二丘，中则民税一亩六分六厘六毫，共中则民税九亩四分五厘五毫一丝。今因急于银两凑用，母子兄弟相酌，出帐召人承买。每亩取回时价银五十四两正，司码平兑，签书酒席洗业利是，一应俱在价内。先召房亲人等，各不愿受，次凭中人黄照、梁基、彭招、梁葵引至余庆堂看合田土承买，每亩依口还足价银五十四两正，司码秤兑。即日当中书立大契，其田价共银五百一十两零五钱七分五厘，系潘赞勤、赞襄母子兄弟亲手收去支用，并无低伪少欠分厘。此系明买明卖，实银实契，并非债折等情。此田确系潘赞勤、赞襄承父遗下经分名份之业，与别房叔兄弟只无涉，并不是蒸尝留祭养口之业，并无重典重揭。如有来历不明，别人争论，系卖主同中理明，不干买主之事。自卖之后，余庆堂管业收租，割税归户，输纳粮务。此系三面言定，二家允肯。恐后无凭，立此断卖围田契一纸，并上手红契一纸、白契四纸六（按，疑为“交”字）与余庆堂收执，永远为据。

一、实潘赞勤、赞襄卖出土名大坦尾泥洲滘二丘，中则民税七亩七分八厘九毫一丝，又土名河沙二丘，中则民税一亩六分八（按，应为“六”）厘六毫。其税载在恩洲堡十四图七甲梁可立户七亩二分七厘一毫二丝。此柱系增税，应收增米三斗八升九合零一抄（按，应为“杪”），恩洲堡十四图三甲梁宏业户二亩一分八厘三毫九丝。

一、实潘赞勤、赞襄母子兄弟收到余庆堂围田价银五百两零五钱七分五厘正，司码秤兑。

中人梁基　梁葵　黄照　彭招

同治十三年十一月吉日　立明断卖田契人潘赞勤、赞襄的笔[①]

上示两件广东南海的卖地大契，与其他地区的卖地正契并无本质不同，但其特别之处有二：一是两契同当地和江南的不少卖地正契一样，特别说明前此曾经立过定帖，买主收过定银，现在再正式书立正契，付足田价，完成过割；二是两契同当地前此书立的定帖和汉口的水程等文书一样，均再次说明卖主先曾出立过经账，召人承买，与人讨价还价，也曾先尽房亲人等，征求其买地意愿，然后才凭中人介绍，卖与现在的买主。其中《大坦尾泥洲滘围田契》（正契 2）恰是《大坦尾泥洲滘围田定帖》（定帖 2）的后续大契，是目前所知广东绝卖田宅定帖与正契均存世的唯一实例，极为难得。两者清楚地呈现了广州地区绝卖田产以及书立文契的全过程：买卖田宅前，沿用前代惯常做法，卖主出立经账，通告拟卖田宅，开明具体价格，寻觅买主；立账取问时先尽亲邻，征询买产意愿，亲邻均无允买意愿，方才通过中人，寻找其他买主；买卖双方讨价还价，谈妥条件成交，须由卖主出立定帖，由买主交付定金；定帖先说明上述过程，约定适时签订大契，再声明此宗买卖是两相情愿，双方均不得反悔，如悔则罚。这一案例有力地说明了定帖这种文契的功效性质，其所载事项在实际生活中均得到了有效落实。

定帖之名称，自然不是田宅交易所独有，宋代以来，民间婚娶也会由男方发出“定帖”，开明男家门第财产社会地位，而后女家回发“定帖”，列明相关情形。[②] 此非本文所论内容，撇开不论。

三、广东“定帖”与江南等地同类文书的比较

在清代社会经济最发达的江南地区，其田宅买卖活动中不乏可以与广东“定帖”进行对比的同类文书。至今在东京大学东洋文化研究所还收藏有嘉庆二十四年的 1 件卖房经账、道光年间的 1 件卖田经账，京都大学法学部也藏有咸丰六年的 1 件卖房经账，而且社会生活中还有数个实际事例。今选择一件，出示如下。

经账

立经账钱奇宾，今有自置房屋壹所，坐落吴邑阊五图高岗子上，朝南门面出入，计上下楼

① 谭棣华、冼剑明编：《广东土地契约文书（含海南）》，第 121–122 页。

② 吴自牧：《梦粱录》卷 20“嫁娶”条，中国商业出版社，1982 年，第 172 页。

房四间，上下两披厢，一应装折在内，情愿央中绝卖与人。如要者，即便成交。经账是实。

嘉庆二十四年十一月　日立经账　钱奇宾　押

凭中　沈舍源　押

张瑞周　十

程师谦　押

邱步玉　十

是实[①]

依据经账相关事例，可以较为清晰地获知明清时期尤其是清代中后期江南田宅买卖文书的订立步骤。所谓“经账”，是一种觅卖文书，经中见人或邻居亲友见证，由卖主出立。经账载明田宅规模（或数量）、坐落等，表示“欲售与人”的愿望。而后经过中人的引领，“三面言议”，讲妥价银及付款时间和田宅交付事宜，买卖双方进入立契成交阶段。

经账以外，清代江南的田宅买卖，当双方有意约日立契成交时，一般先需议立“草议”，由中见人或居间人书立草议类文书，买卖双方“允议”，买主则先付一部分定金，表示信用。这种草议，如今保存在日本东京大学东洋文化研究所、京都大学法学部、东北大学图书馆以及相关地方档案文献中，数量有 20 多件。今再出示新近所见一件草议如下。

立草议，居间曾伯伟、屈云溪、赵少琴、叶简斋等，为有浦留耕堂，坐落常邑在城都西南四鄙，坐北朝南房屋壹所六进，共计厅堂旁屋、上下楼房壹伯拾壹间，并随屋无粮基地，情愿得价绝卖于翁姓居住，时值绝价钱肆千贰伯千文正，两相允洽，立契成交，所有三面议定，规条开列于左，计开：

一、议得屋价制钱玖捌串洋照时价。

一、议得立草议日，先付定钱贰百肆拾陆千文，择定九月二十日立契，届期除付过外，再付壹仟柒百五拾肆千文，余立期票，于年内再付壹千文，其余通归交屋日付清。

一、议得圣堂管家落匾及一切零费一应在内。

一、议得另行贴补新装修钱肆拾千文。

一、议得所居之屋，现在装修已开细账，于交屋时点交，如有缺少损坏，居间估值扣抵。

一、议得中金进三出二。

一、议得此系正明交易，并无亲族阻碍，如有此等，出主理值。

一、议得出屋日期，准于同治八年夏季交，决不迟延。

一、议得后墙外披屋一间，基地一块，西瞿宅空地为界，时值估价陆拾千文，另契交易，绝卖不贴不赎。

一、议得契载绝卖不贴不赎，永为翁姓之产，与浦无涉。

以上各条，均系三面议定，各相允洽，并无异言，如有反悔，照契面加一例罚。恐口无凭，先立议据，各执一纸为照。

同治七年八月十六日，立草议居间：屈云溪押、曾伯伟押、赵少琴押、叶简斋押、翁彩衣；允议：浦陈氏、丽堂、晴淮、晴川、晴波、爱存；见议：庞昆圃、杨书成、钱绥卿、屈荫香、陈鉴堂、翁士吉、翁士复、朱宪卿；书议：陆仲宽。草议是实。[②]

上列晚清名臣、常熟人翁同爵家买房订立的此件条款式草议，是难得一见的江南房产买卖过程中具立草议的时人文献记录案例。全文 10 条，与前此介绍的条款式草议内容要素大体一致，

---

① 东京大学东洋文化研究所藏，馆藏号：8-21，转引自杨国桢：《明清土地契约文书研究》，第 236 页。

② 《翁曾荣家书 · 致翁同爵函》（同治八年正月二十日），翁同书著，李红英辑考：《翁同书手札系年考》“附录 · 翁曾翰等人家书系年考”，凤凰出版社，2018 年，第 203-204 页。此草议格式应与原件有所变动，辑考人标点也有不符文书之处，是以笔者重新标点。

而更为详备，举凡房屋本体及披屋、地基等，房屋现状，房价、付款时间及数额，装修及管家零费，出屋日期，中金比例等，均经议定，而且有两款强调此系正明交易，并无亲族阻碍，契载绝卖房屋不贴不赎。唯有两处不同：一是此草议将买、卖和中见三方议定的条款，即买卖双方不得反悔、如有反悔按例加罚的内容未单独列为一条，只在最后强调，如此微异并不影响实质；二是前此所见草议，议末具名者为两类人，即买卖双方允议人和立草议居间人，此件则将参与其事之人列为立草议居间、允议、见议、书议四类人，然则这只能说明与议者更加慎重其事，而不能说明与其他草议有所不同。

值得注意的是，买主翁曾荣在致父手札中，还随时详细地禀报了买房过程。同治七年三月初八日，翁曾荣禀报道："屋宇一事，总以环秀为合宜，统观城内，似乎此处最胜。刻下他邦之人，亦有来虞觅屋者，在主人又亟切欲去。荣现在论价未决，惟既要得之，在左右余屋不值为他姓拆分，将来起造仓厅，正可由后河头出入，是以向彼说话，一并包罗在内，免致日后周折。（据云前段之屋，以二千六百两为实价，若连后进屋架及余地并右边小屋等，向人归还典价，再要一千六百之数。）再四筹算，商诸伯伟丈等，似乎两截做去，更合不着，不如一契交割为是。刻下许过统共三千串，尚未应允，大抵成就之计，亦不远矣。其出屋日期等，语未及之。"同治八年正月二十日，翁曾荣又禀："奉谕置屋一事，具禀再三，自春及秋方始定议。嗣又据情上陈，均被中道梗塞，殊深骇异。现在再录议据一通，交六弟代达，想不致有遗误矣。"[①] 翁曾荣的两次禀告，一定程度上反映出当事人围绕房价的反复博弈以及草议从动议到书立的过程，也再次说明，直到清末，江南的田宅买卖，在具立正契之前，仍需经过先尽房亲讨价还价而后先立草议的步骤。

草议可分条款式和契约式两种，明确交易双方各自的权利与义务，交代不动产转移的前提或原由，具体载明不动产转移的详细位置、数量、价银以及原产权属性，约定不动产转移的大致时间和方式，承诺产权并无纠葛、并无门房上下人等阻扰，声明双方出自情愿议定买卖，不得反悔，如悔受罚等，内容周密，行文严谨，不留异议空间。草议原件之外，现存的苏州、南京等地方档案中，载明先立草议、后立正契的后续系列文契也较为多见。对照草议及与其相应的卖契、加契、推收、叹契、拔根契等后续文契，可以发现后续文契的内容就是草议各款内容，也即草议具备所有不动产交易文契的基本内容，草议或议单议定的条件在房地产实际交易过程中均得到了切实执行。实际生活中先立草议，后立正契，然后交割田宅的事例也有数起，说明江南田宅买卖在签订正契之前，一般均需先立草议，议定一应事宜，有些还会在订立草议之前，由卖主出立经账，公知相关信息。

在清代长江中下游的湖北汉口、安徽和州等地，田宅买卖文书正契之外，通常会由卖主出立一种名之为"水程"（和州也称为"吉程"）的文书，有些还会由事主出立具备同样功能性质的允议约、承议约等议约类文书。水程载明卖主姓名，待售产业及其规模、坐落、四至，买主，遵照规定由经纪牙人等公同议定的具体时价，具备房地产交易正契的基本要素。水程均由卖主出名具立，有的还载明"先尽亲族、原业，无力承买"字样。议约同样载明卖主姓名，卖产规模、坐落、四至，出售房产的原因，亲友中见和买主的姓名，三面议定的时价数额，买主交付过定银若干，由谁收执，还强调议约具立后，尚需等待买主择定日期另立正契，事项较水程稍为详细。水程、议约之外，汉口的田宅买卖，载明"立过水程""先尽亲族，并无承买"，然后通过中人作中，某人承买，今日成契等项内容的正契，至今能够寓目的也复不少。正契与水程所载一脉相承，前后呼应。有些房产买卖还同时保存下来水程、允议约和绝卖正契，完整反映房产交易从出立水程，经订立议约（或议约在先、水程在后），到最后签订正契的全过程。

① 《翁曾荣家书·致翁同爵函》,《翁同书手札系年考》，第 201、203 页。

综合比较上述清代各地文书签订的顺序、名称，考察各种文书的内容、功用性质，可知清代江南的经账，在当地宋元以来就已通行，草议则是一种既有研究殊少注意的准正契文书。汉口、和州等地的水程类似江南的经账，议约或允议约则迹近江南的草议。而广东的定帖实兼具经账和草议（或议单）的功能性质，就流程而言似最为简捷，也较为传统。这些文契的存世与征引，填补了文书签订的缺环，完整展示了清代各地田宅买卖的全过程。

已有研究表明，宋元时期的田宅典卖，按制度规定，首先要“陈告给据”。即由出卖或出典土地的人开具典卖情由，赴本管官司陈告；后者据此召集基层办事人员调查核实，“出给半印勘合公据”；典卖者只有在领到公据以后才能开始典卖活动，否则不具有合法性。陈高华在研究元代土地典卖的过程和文契时，依据后至元二年（1336）和至正二十六年（1366）的两件公据，概括其内容格式大致为：申请人姓名、居住地，典卖土地的位置和四至，官府调查核实的经过，发给公据的字号，领取公据后进行典卖的手续，最后是发给公据的时间。其次，典卖土地时要“立帐批问”，就是征询亲、邻、典主是否愿意典买土地的通知书。关于先尽亲邻的原则，戴建国在探讨宋代田宅买卖时，引用了《名公书判清明集》中“亲邻之法”和“有亲有邻在三年内者方可执赎”两条令文；[①] 陈高华则引用了《元典章》中“田宅不得私下成交”和“典卖批问程限”两条条令，以及泉州土地文书中的两件“问帐”文书，并认为，“有的研究者因为文契上普遍没有提到‘遍问亲邻’，便断定这项手续在某些地区没有必要履行，恐怕是不一定符合事实的”。[②]

四、申论

对照宋元时期田宅典卖步骤及其文书形式，似可进一步说明几点：

首先，上述清代留存至今的江南的经账、汉口的水程、和州和徽州的水程或吉程，尽管文书名称稍异，但其性质相同，都延续自宋元时代盛行的“问帐”出据形式，反映了业户出售房地产的意愿，由业户或卖主在公告出让不动产时寻求买主而书立的文书。

其次，直至清代甚至民国时期，无论江南还是长江中下游的汉口、和州，抑或是华南的广州，民间转移田宅时，按照惯常做法，买卖双方具立正契之先，通常会由中见人出面，具立草议、议约（或允议约）、议单、定帖一类文书，以昭信用。传统时代中国的房地产文书，在正契或大契书立之前，文书序列位置最前者就是此类文书。这一点理应引起我们的重视，理解或介绍历代田宅买卖文书，应先从草议、定帖之类准正契说起。

最后，草议、议单、议约见于江南、汉口、和州甚至黑龙江等地，水程见于汉口以及安徽和州、徽州等地，定帖见于广东，此类文书广泛出现于各地的田宅交易过程中，说明至迟到清代以至民国初年，各地田宅文书的具立形式和步骤多是历史的沿袭，均极为慎重周详。虽各有特色，但本质相同，趋向一致。异名同义，异域同风，中华民族的统一性和延续性，在田宅文书的书立上也得到明显的体现，这一点也应引起我们的重视。

---

① 戴建国：《宋代的田宅交易投税凭由和官印田宅契书》，《中国史研究》2001 年第 3 期。此外，《名公书判清明集》卷 9《户婚门·取赎》“妄执亲邻”条，实际上也可视为涉及亲邻之法的条文（中国社会科学院历史研究所宋辽金元研究室点校，中华书局，1987 年，第 310 页）。

② 陈高华：《元代土地典卖的过程和文契》，《元史研究新论》，上海社会科学院出版社，2005 年，第 1–25 页。其引用泉州土地文书中的“问帐”文书，见庄景辉编校：《陈埭丁氏回族宗谱》卷 7《契约文书》，绿叶教育出版社，1996 年，第 243–244 页。